A

【外牆剝落】

法令篇

01 建築物外牆維護責任的對象為何？

建築物外牆維護管理修繕之責任，依建築法 77 條規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，係屬該修繕範圍之所有權人。」，若該建築物設有公寓大廈管理委員會，於公寓大廈規約中記載外牆使用管理維護，並向主管機關完成報備者，應依公寓大廈規約規定辦理。

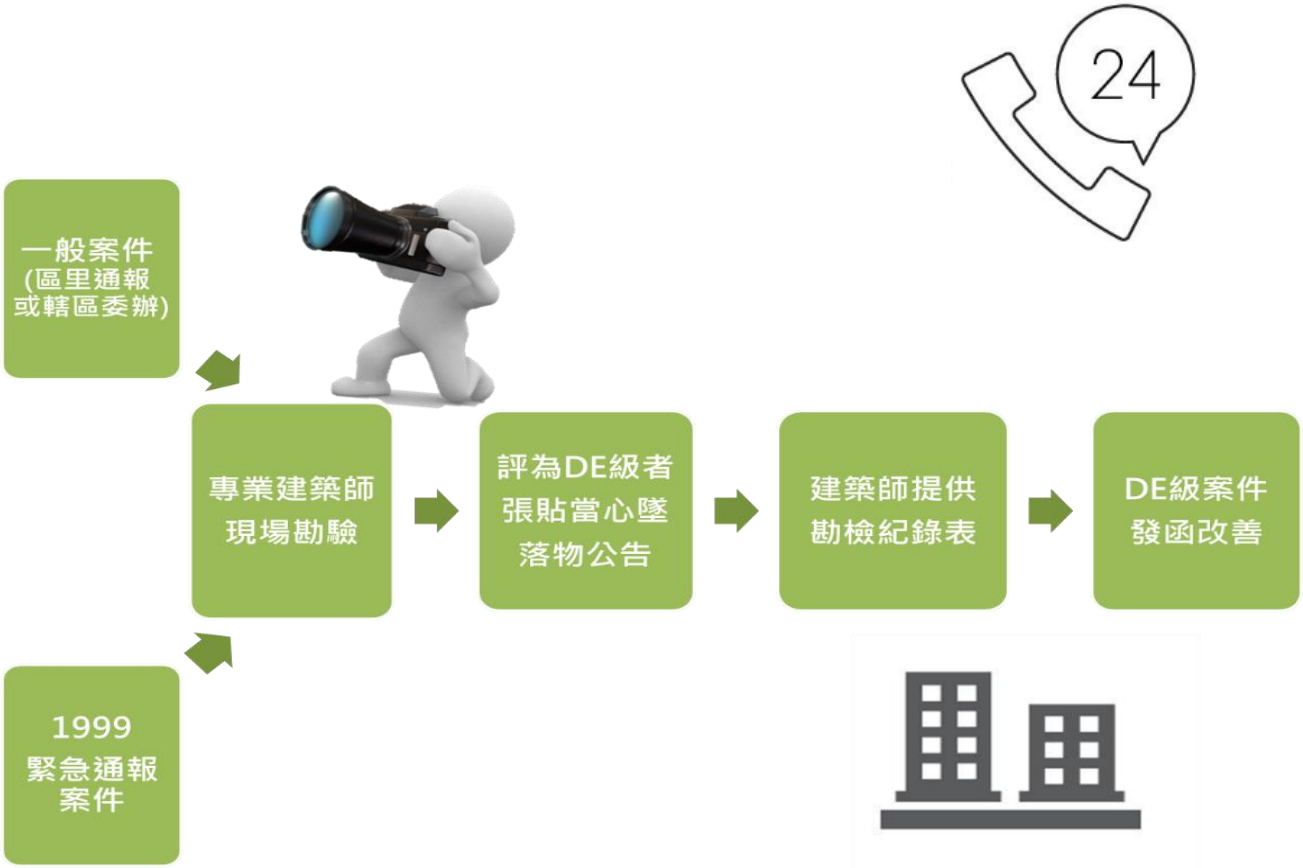
※管理委員會：指因遵循公寓大廈管理條例規定，並已向地方主管機關完成管理組織報備。

02 市民應如何通報建築物外牆剝落案件，通報後處理程序為何？

市民可透過 1999 市民熱線、市府線上單一申訴系統等管道進行通報，其通報內容須包含詳細的門牌及樓層資訊，店家招牌或大樓社區名稱、飾面材料材質等表徵，俾利都發局從速派員至現場勘檢。

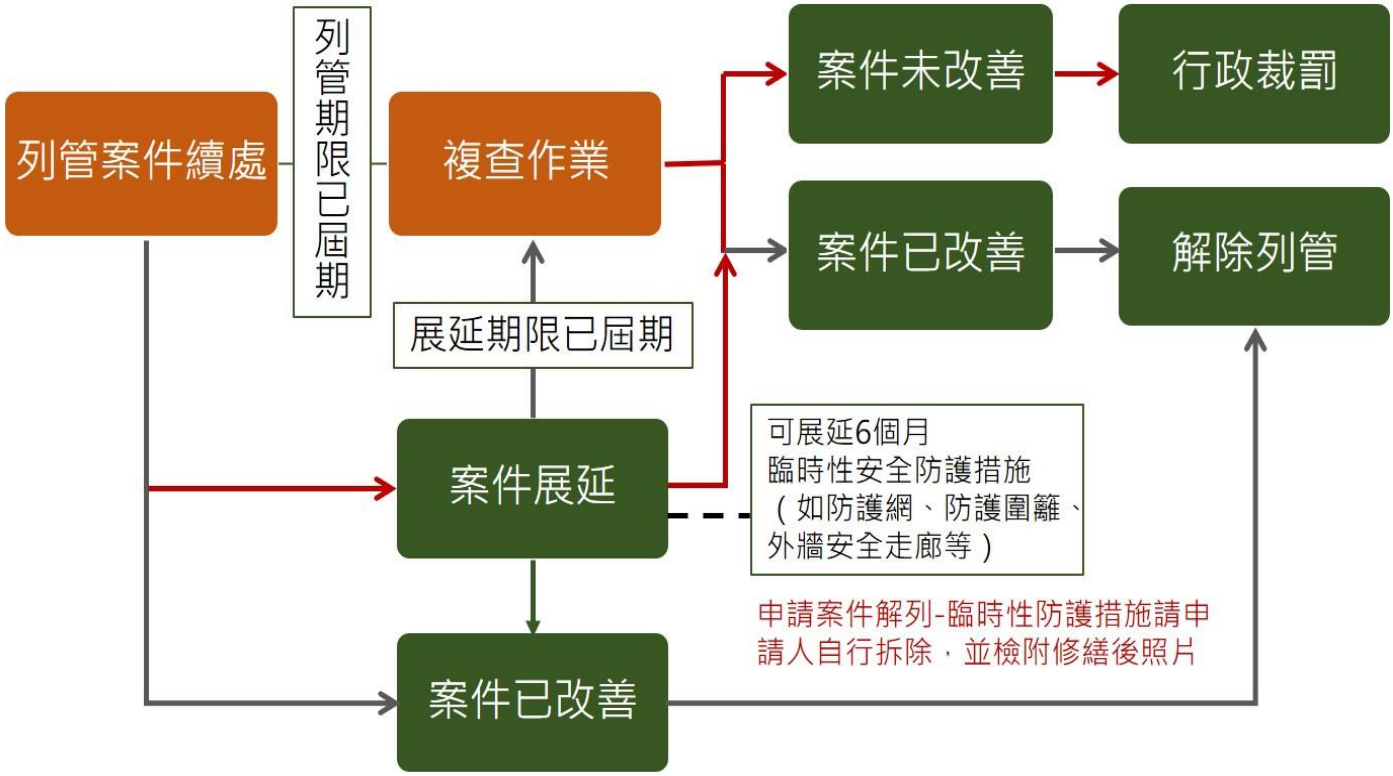
接獲民眾通報後，都發局將委託專業勘檢機構排程至現場勘檢，勘檢人員後續就現場建築物外牆剝落情形查處等級並書面記錄，具有立即性危險(DE 等級)案件張貼「當心墜落物」告示，並視現場情況設置警示帶。

後續都發局將函知建物所有權人通知(限期)改善，輔導住戶或管理委員會進行後續修繕。



03 建築物因外牆剝落情形，都發局經查處且函知限期改善，但市民卻屆期未改善，都發局將有何處置？

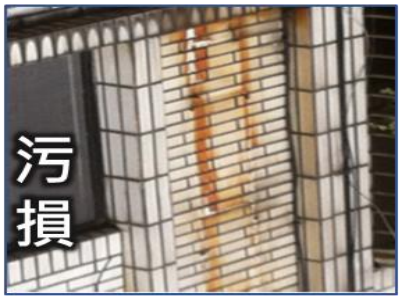
都發局依建築法第 77 條規定:「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」函請所有權人或管理委員會限期改善，若所有權人或管理委員會接獲公文通知後，倘未修繕改善完成，且改善期限屆期已滿，都發局將依義務人未履行維護責任為由，將處以該案之改善義務人(所有權人、管理委員會或管理負責人)行政裁罰，所有權人依建築法第 91 條處新臺幣六萬元以上三十萬以下罰鍰，另管理委員會依行政執行法處新臺幣五千元以上三十萬元以下怠金。

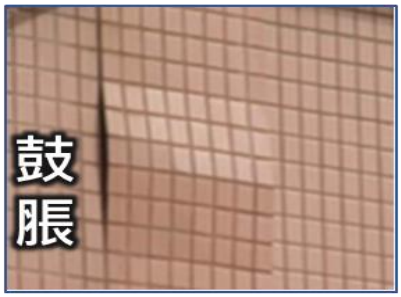


04 若因建築物外牆剝落情形，有傷及行人或車輛等狀況，應由誰負賠償責任？

依建築法第 77 條規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」違者，依同法第 91 條規定，處新臺幣 6 萬以上至 30 萬以下罰鍰，並限期改善或補辦手續。因此，建築物所有權人倘因過失疏於修繕外牆，導致飾面剝落砸傷路人，除了要負擔民刑事責任外，主管建築機關並將依建築法裁罰。

此外，建築物為公寓大廈並成立管理委員會者，依公寓大廈管理條例第 36 條規定：「管理委員會之職務如下：一、區分所有權人會議決議事項之執行。二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。三、公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項...。」如公寓大廈外牆剝落經主管機關書面通知限期改善，主任委員無正當理由，未於限期內進行修繕或施作臨時安全防護措施者，主管機關得依「行政執行法」處予怠金，並得連續處罰至履行改善義務。

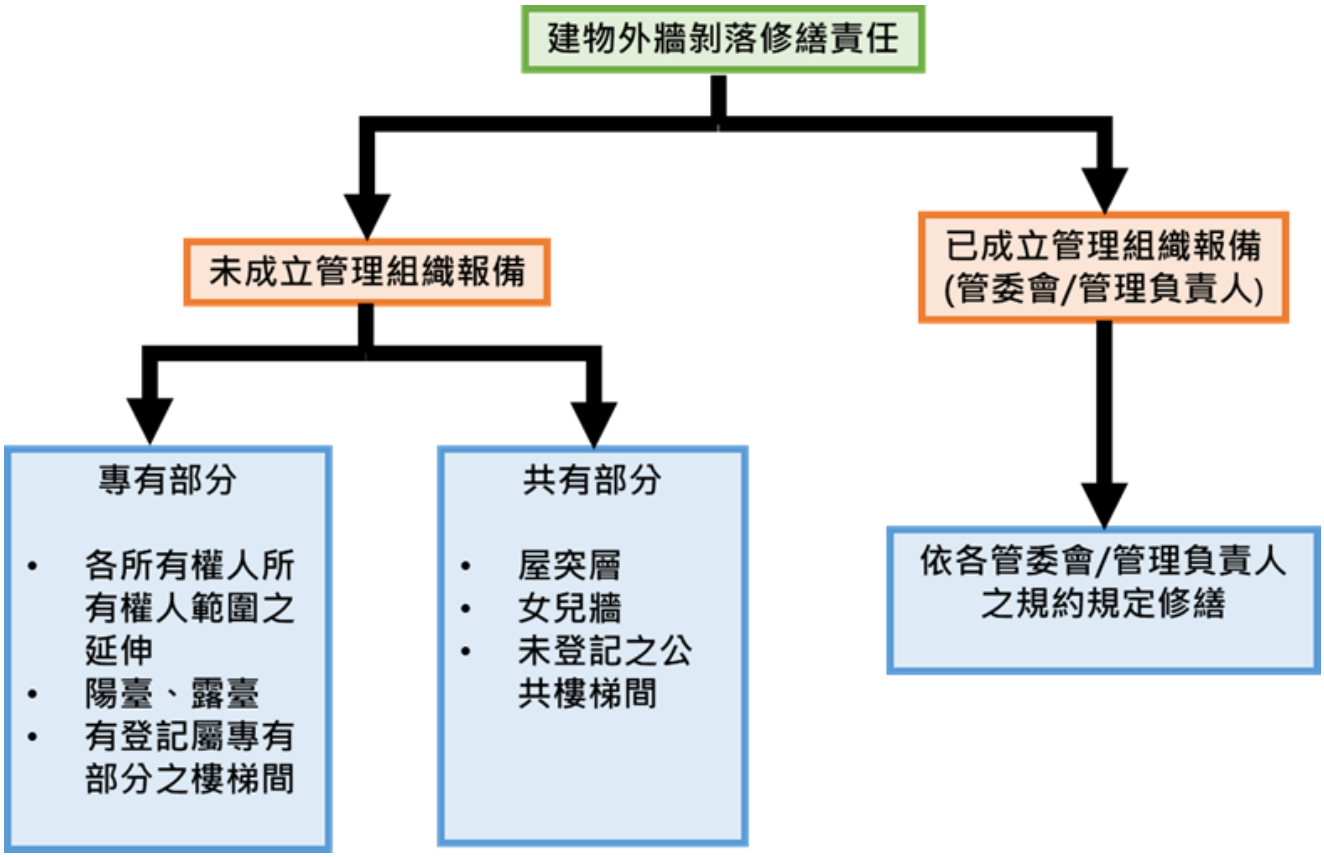




05 建築物樓梯間或頂樓女兒牆之外牆剝落情形，應由誰修繕？

依據公寓大廈管理條例第 7 條第 2 款規定，「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：...二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄...。」因此公寓大廈樓梯間之外牆剝落情事，仍由該棟建築物所有權人履行管理維護義務。

另行政法規之適用應以行為時之法規為準，不得溯及既往，因為公寓大廈管理條例於民國 84 年公告適用，因此民國 84 年以前之建築物，需另申請地政單位之建物測量成果圖說，確認建築物之產權範圍，如樓梯間範圍歸屬當層住戶所有，則修繕責任由產權所有人負責。



06 若外牆剝落位置位於兩層樓之間，應由誰修繕？

依據公寓大廈管理條例第 56 條第 2 項規定，「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：...二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。.....」因此若磁磚剝落位置位於兩層樓之間，則依牆壁(樓板)中心線為界，區分所有權範圍以判定修繕之責任，如剝落位置介於牆壁中心線間，則應由兩層樓之所有權人共同修繕之。

07 如果社區有管理委員會，經區分所有權人會議決議有關外牆部分應由住戶自行修繕，應由誰修繕？

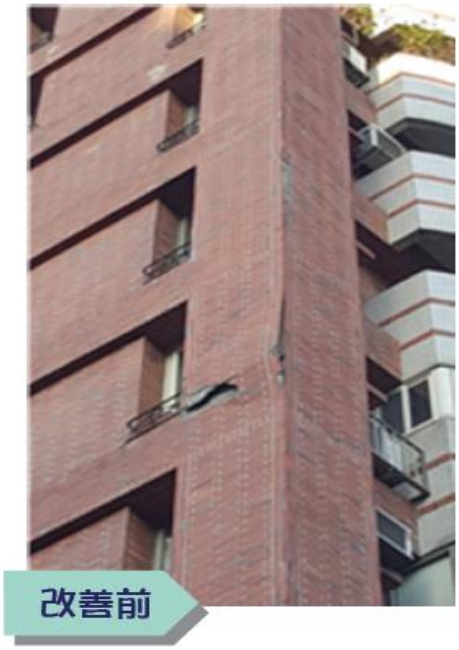
如已報備之管理委員會，經區分所有權人會議決議有關外牆部分應由住戶自行修繕者，應做成會議記錄送達各區分所有權人並公告之，該公寓大廈規約經向都發局完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。爾後其外牆之修繕、管理、維護，應由各專有部分區分所有權人為之，並負擔其費用；除管理委員會仍應履行通知義務，督促各區分所有權人維護其專有部分之外牆安全以避免造成公共安全疑慮。

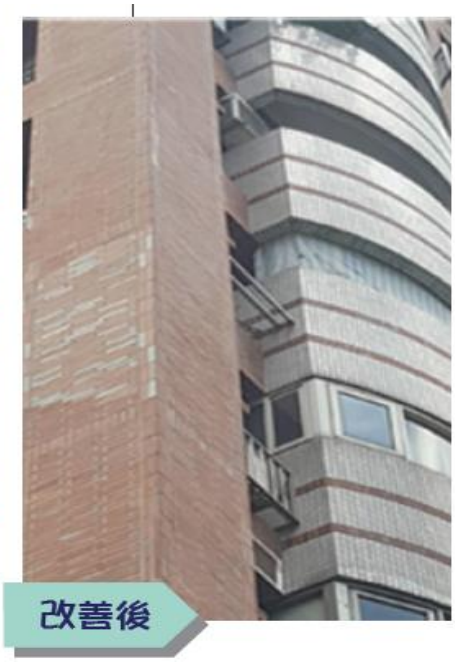
01 建築物外牆飾面剝落，可採那些方式修繕？

有關建築物外牆修繕方式，基於公共安全、技術適宜性、視覺美觀、經濟等考量因素下，選擇適合該建築物之外牆修繕方式。

一、 全面整維修繕

二、 局部修繕維護





02 建築物有外牆飾面剝落狀況，尚難進行實質修繕前，可採取哪些臨時性安全防護措施？

建築物外牆飾面已有剝落情事，倘未進行實質修繕前，建議民眾可設置安全走廊、防護斜籬、防墜網、剝落處包覆帆布或護網等其他方式。但以上方式僅為緊急暫時性之權宜作法，非屬永久性設置，經本局列管有外牆剝落狀況者，應於施作後6個月內排程進行實質外牆面修繕，並檢附修繕完成照片及自行拆除之切結書回報本局，倘屆期仍未實質修繕完成，將依建築法規定裁罰，以維市民公共安全。

安全走廊

防護圍籬或防墜網

帆布包覆

03 若修繕外牆時，涉及變更建築物立面開口或面材材質及顏色者，是否須辦理使用執照變更？

基於簡政便民考量，領有使用執照之合法建築物，需整棟外牆修繕者，應委託建築師辦理，如符合「臺北市一定規模以下免辦理變更使用執照管理辦法」規定得免辦理變更使用執照，詳下表：

<table>
<tr><th>項目</th><th colspan="3">變更細項目</th><th>程序變更</th></tr>
<tr><td rowspan="7">外牆</td><td colspan="3">無須修改使用執照竣工圖說之外牆修繕</td><td>○</td></tr>
<tr><td rowspan="3">修改使用執照竣工圖說之外牆修繕
（不涉及原開口大小、位置及構造變更）</td><td rowspan="2">修原核准屬經都市設計審議</td><td>各向立面變更（含增減）面積合計≤1/10原核准各向立面面積</td><td>○</td></tr>
<tr><td>各向立面變更（含增減）面積合計≥1/10原核准各向立面面積</td><td></td></tr>
<tr><td>原核准非屬經都市設計審議議</td><td>各向立面變更（含增減）面積合計≤1/5原核准各向立面面積，且增加後牆厚合計≤2倍原核准牆厚，並不得突出建築線及地界線</td><td>○</td></tr>
<tr><td rowspan="2">開口、穿孔或剔槽者</td><td colspan="2">1. 自結構體表面剔槽深度＜2公分
2. 開口、穿孔面積＜0.5平方公尺</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">其他之開口、穿孔或剔槽者</td><td>△</td></tr>
<tr><td rowspan="2">結構變更</td><td colspan="2">五樓以下</td><td>☆</td></tr>
<tr><td colspan="2">六樓以上</td><td>×</td></tr>
</table>

符號說明：

「×」：指依建築物使用類組及變更使用辦法辦理變更使用執照。

「○」：指無涉及結構安全，免申請變更審查許可（若涉及公寓大廈規約或區分所有權會議認定屬共用部分之重大修繕或改良者，仍應依公寓大廈管理條例第11條第1項規定辦理）。

「△」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，由開業建築師簽證負責後，准予進行 施工。工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

「☆」：指免申請變更使用執照，需權利證明文件，施工前由開業建築師檢附圖說文件向都發局申請審核圖說，工程完竣後，檢附圖說文件報請都發局審核。

04 若修繕外牆時，搭設鷹架及借用人行道需如何申請？

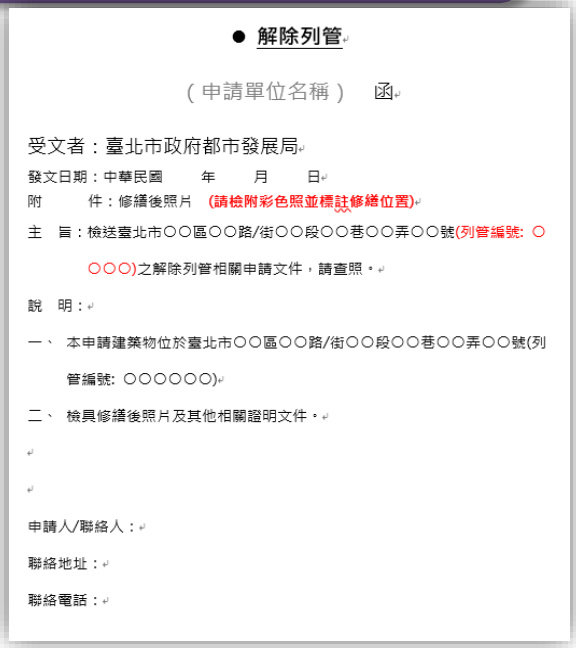
依臺北市建築管理自治條例第 24 條規定:「建築工程施工需要借用道路時，應由起造人或承造人向主管建築機關申請借用道路許可證，並依下列規定辦理：一、備具申請書、使用道路範圍之相關圖說，並繳納借用道路規費，其規費由主管建築機關定之。...三、道路之車道部分一律不得借用，紅磚人行道寬度未達三公尺者亦同。四、紅磚人行道寬度在三公尺以上者，借用寬度不得超過一公尺...。」

受理方式：得檢齊相關書表文件向建築管理工程處(施工科)櫃檯申請搭設施工鷹架，隨到隨辦，當場核准。

相關書表:「建築物外牆簡易修繕搭設鷹架申請書」及「建築物外牆簡易修繕搭設鷹架借用道路切結書」書表格式置於建築管理工程處網站/檔案下載/申請下載使用。

05 若我有收到都發局的公文並限期在 1 個月內外牆剝落要修繕完成，修繕完畢後我應該如何解除列管？

外牆修繕完成後，請來函(地址：臺北市信義區市府路 1 號南區一樓，收件人：使用科外牆小組)依勘檢紀錄表檢附修繕完成之彩色照片(修繕完成:水泥砂漿填補後上漆、拉皮、修繕完畢後防護網自行拆除等)，並註明案件地址及申請人資訊，向都發局申請解除列管。



● 解除列管

（申請單位名稱） 函

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國 年 月 日

附 件：修繕後照片 (請檢附彩色照並標註修繕位置)

主 旨：檢送臺北市○○區○○路/街○○段○○巷○○弄○○號(列管編號: ○○○○)之解除列管相關申請文件，請查照。

說 明：

一、 本申請建築物位於臺北市○○區○○路/街○○段○○巷○○弄○○號(列管編號: ○○○○○○)。

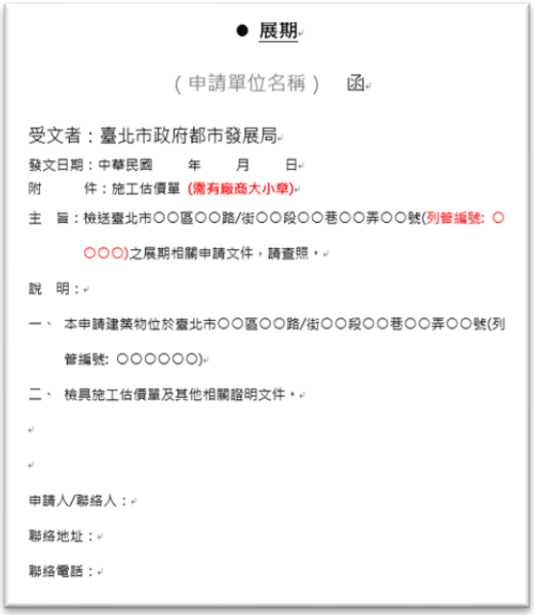
二、 檢具修繕後照片及其他相關證明文件。

申請人/聯絡人：

聯絡地址：

聯絡電話：

06 若我有收到都發局的公文並限期在 1 個月內外牆剝落要修繕完成，但因為工期或者鄰居統合不易的關係，沒辦法如期改善完成時可否向都發局提出修繕展延申請？需要提具那些資料？



● 展期

（申請單位名稱） 函

受文者：臺北市政府都市發展局

發文日期：中華民國 年 月 日

附 件：施工估價單 (需有廠商大小章)

主 旨：檢送臺北市○○區○○路/街○○段○○巷○○弄○○號(列管編號: ○○○○)之展期相關申請文件，請查照。

說 明：

一、 本申請建築物位於臺北市○○區○○路/街○○段○○巷○○弄○○號(列管編號: ○○○○○○)。

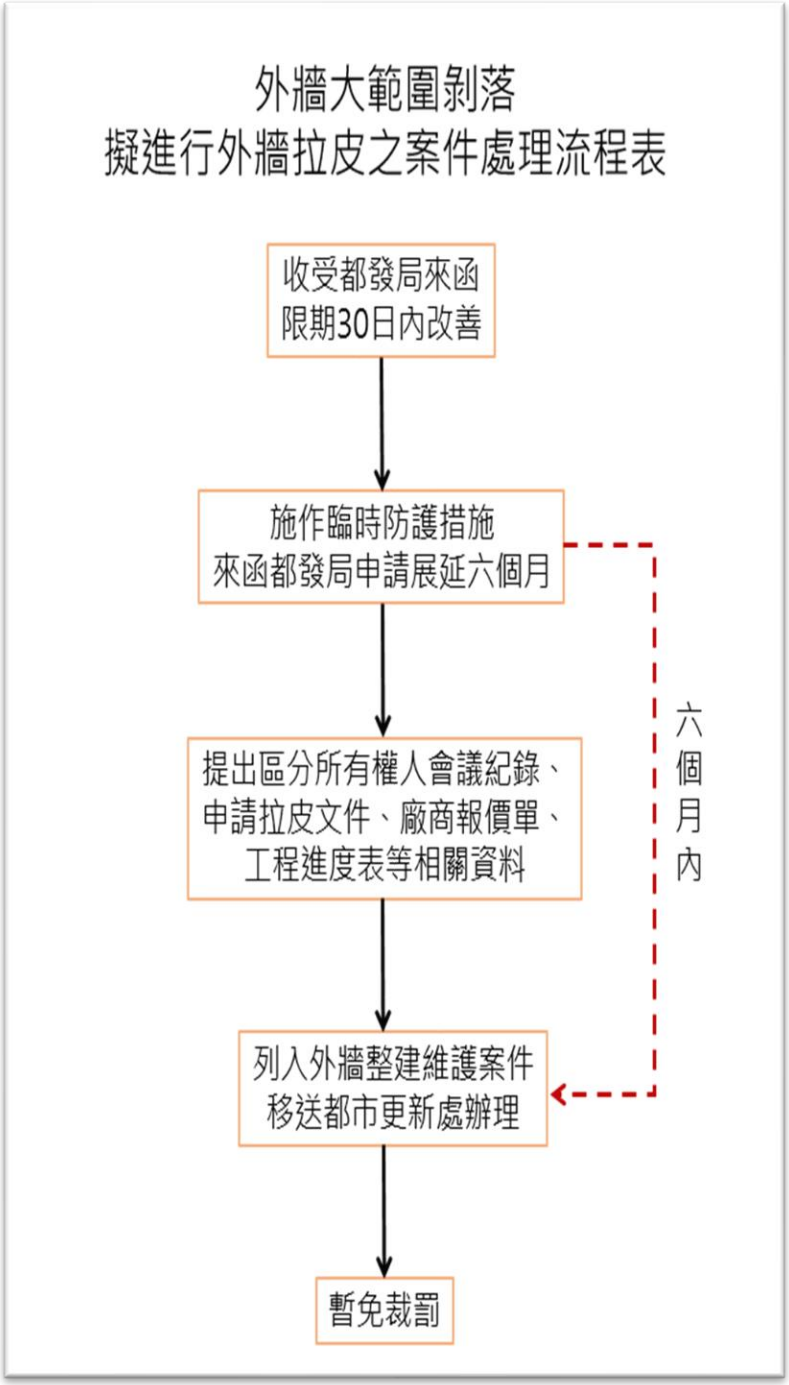
二、 檢具施工估價單及其他相關證明文件。

申請人/聯絡人：

聯絡地址：

聯絡電話：

若來不及於 1 個月內改善，請來函(地址：臺北市信義區市府路 1 號南區一樓 收件人：使用科外牆小組)檢附無法立即改善但有積極作為之相關資料，例如修繕廠商報價單(附廠商大小章)或區分所有權人會議紀錄(附各所有權人簽名)等，註明案件地址及聯絡人資訊向都發局申請展延修繕期限，將斟酌案情給予展期及展期長度。

07 若我有收到都發局的公文並限期在 1 個月內外牆剝落要修繕完成，但決定要進行大範圍修繕或外牆拉皮工程，是否可提出展延申請？需要提具那些資料？

若大樓決定進行大範圍修繕工程而來不及於 1 個月內改善，請來函(地址：臺北市信義區市府路 1 號南區一樓收件人：使用科外牆小組)檢附修繕廠商報價單(附廠商大小章)或區分所有權人會議紀錄(附各所有權人簽名)等，因大範圍修繕工程通常工期較長，故應提供修繕之工程進度表，註明案件地址及聯絡人資訊向都發局申請展延修繕期限，將斟酌案情給予展期及展期長度；若為外牆拉皮，則應先行架設臨時性安全防護措施並提供施工照片，向都更處申請相關程序，並提供相關資料予都發局為其解列。